LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Figure 1

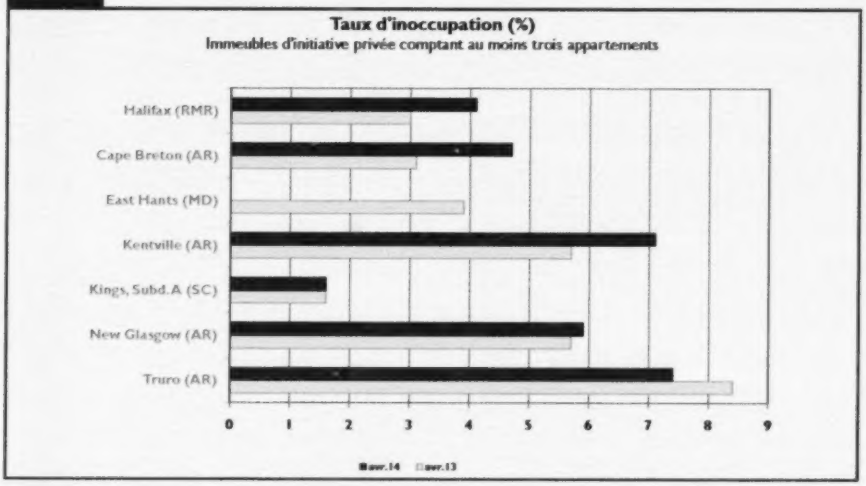
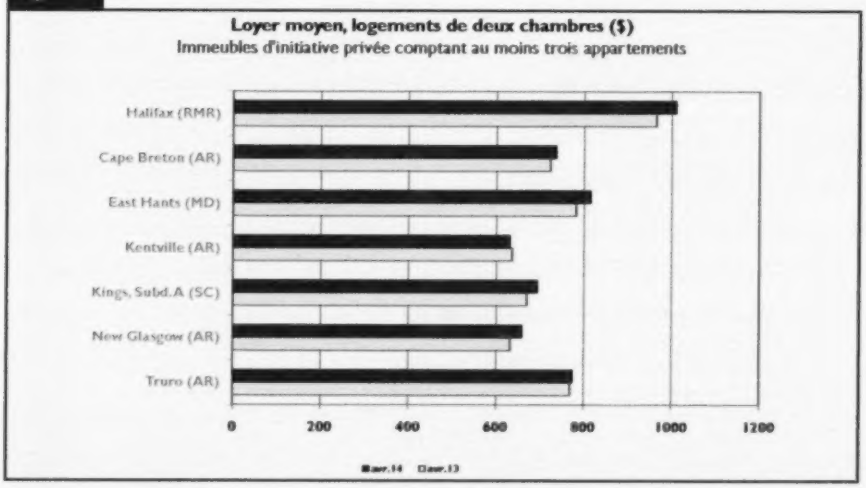


Figure 2



Hausse des taux d'inoccupation à l'échelle provinciale

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée construits expressément pour la location est monté à 4,5 % en avril 2014. Ce taux variait de 1,6 % dans la subdivision A de Kings à 7,4 % à Truro.
- À Halifax, le taux d'inoccupation est passé de 3 % à 4,1 % en raison de l'achèvement de près de 2 000 logements en 2013.
- Le taux d'inoccupation provincial des appartements de deux chambres a augmenté pour atteindre 5,1 % en avril et le loyer moyen s'est chiffré à 959 $.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1 010 $ en avril.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation augmente légèrement

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en avril 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation[2] global dans les centres urbains[3] de la Nouvelle-Écosse, qui était de 3,4 % en 2013, s'est fixé à 4,5 % cette année. Au printemps 2014, le taux d'inoccupation a monté à Halifax et à Cape Breton pour atteindre respectivement 4,1 % et 4.7 %, tandis qu'il est descendu à 7,4 % à Truro. C'est dans la catégorie des logements de deux chambres que la proportion d'unités vacantes était la plus importante (5,1 %) dans la province. Le taux d'inoccupation s'établissait à 3,5 % pour les studios, à 3,8 % pour les logements d'une chambre et à 4,0 % pour les logements de trois chambres ou plus.

Baisse de la demande sur le marché locatif

À la fin de 2013 et au début de 2014, la demande a baissé sur le marché locatif, principalement en raison du ralentissement de la croissance économique depuis un an et de la diminution de la population. La province a vu sa population diminuer de 0,3 % en 2013, pour s'établir à 940 592 résidents. Cette diminution de la population totale est attribuable en grande partie au solde migratoire négatif de la plupart des régions de la province. Malgré la baisse à l'échelle de la province, deux comtés, soit ceux de Halifax et d'Annapolis, ont affiché un solde migratoire positif. La décroissance de la population a réduit la demande de tous les types d'habitations, y compris celle de logements locatifs.

En outre, l'âge médian de la population de la province continue d'augmenter. Au moment du Recensement de 2011, l'âge médian était d'un peu moins de 44 ans en Nouvelle-Écosse, tandis qu'il se situait à 38,8 ans en 2001. Le nombre de Néo-Écossais âgés de plus de 64 ans a grimpé de 11 % de 2006 à 2011, pour se chiffrer à 153 375. Comme l'indiquait Statistique Canada en 2011, la province a enregistré un nombre grandissant de ménages locataires, à mesure que les adultes vieillissants se sont tournés vers des logements locatifs qui nécessitent moins d'entretien.

Quant à l'offre sur le marché locatif, les stocks ont augmenté pour se fixer à 51 661 en avril 2014, comparativement 49 974 unités un an plus tôt. Presque toutes ces nouvelles unités locatives sont situées dans la RMR de Halifax. Malgré une modeste croissance démographique dans la RMR de Halifax, l'augmention de l'offre a fait passer le taux d'inoccupation au-delà des 4 %. Les stocks sont demeurés stables dans la plupart des autres centres. Kentville a toute de même gagné 20 unités et affiche un taux d'inoccupation relativement inchangé de 7,1 %. Avec les sept unités ajoutées à ses stocks, Truro est le seul centre à avoir enregistré une augmentation de l'offre en même temps qu'une diminution du taux d'inoccupation. La diminution du taux d'inoccupation peut s'expliquer en partie par l'écoulement des unités neuves mises en chantier en 2012.

Les augmentations les plus fortes du loyer de l'échantillon fixe ont été relevées dans la subdivision A de Kings

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2013 et de celle de 2014[4], le loyer moyen des logements de deux chambres dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 1,0 % d'une année à l'autre. À Halifax, où se situe plus de 85 % du parc de logements construits expressément pour la location, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 0,9 %. À Truro, le deuxième plus important marché de la province, le loyer des appartements de deux chambres a augmenté de 0,9 %; la plus forte augmentation a été observée dans la subdivision A de Kings (4,7 %).

Augmentation du taux d'inoccupation pour l'ensemble de la Nouvelle-Écosse

Le nombre de logements vacants a augmenté dans la plupart des centres de la Nouvelle-Écosse. Truro a été l'exception, puisque son taux d'inoccupation est descendu de 8,4 % à 7,4 %. À Halifax, la demande a continué

[1] En raison de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'avril 2014.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers des enquêtes d'avril 2013 et d'avril 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

d'être favorisée par l'immigration nette, même si les 1 800 nouveaux arrivants dans la ville comptent pour moins de la moitié, en moyenne, des gains démographiques enregistrés au cours des dix dernières années.

Du côté de l'offre, le nombre d'appartements locatifs commencés au cours des dernières années à Halifax est supérieur à la moyenne sur dix ans. Au total, 943 unités ont été mises en chantier en 2010, puis 1 565 en 2011, 1 276 en 2012 et 1 402 en 2013. Cette accélération de l'activité s'est traduite par une hausse de l'offre totale au cours des dernières années. Tandis qu'entre 2008 et 2011, le taux d'inoccupation a baissé d'un point de pourcentage malgré la hausse de l'offre de 2 400 unités, l'achèvement de près de 2 000 unités au cours des huit derniers mois a contrebalancé l'effet de la hausse de la demande et fait monter le taux d'inoccupation à 4,1 % en avril 2014.

À Cape Breton, la construction d'appartements a tourné au ralenti ces dernières années. Malgré le nombre relativement faible de logements commencés, le taux d'inoccupation dans l'île a monté en 2014. En effet, en raison du repli de l'emploi et du nombre élevé de personnes qui sont parties vivre ailleurs, la proportion de logements vacants a crû, pour atteindre 4,7 % cette année. Dans la région économique du nord de la province, le fléchissement de l'emploi et le solde migratoire négatif ont contribué au repli de la demande de tous les types d'habitations, y compris celle des logements locatifs. À Truro, le nombre accru d'appartements en construction en 2010 et 2011 a fait monter le taux d'inoccupation en 2013, mais ce taux a reculé à 7,4 % cette année puisqu'un certain nombre des unités ajoutées à l'univers locatif ont été louées. Fait à noter, le taux d'inoccupation des unités de deux chambres est passé de 9,2 % à 8,1 %, tandis que le taux pour les unités d'une chambre est resté relativement le même, à 6,3 %. À New Glasgow, le taux d'inoccupation est resté essentiellement inchangé, à 5,9 %.

Le loyer moyen le plus élevé a été relevé à Halifax

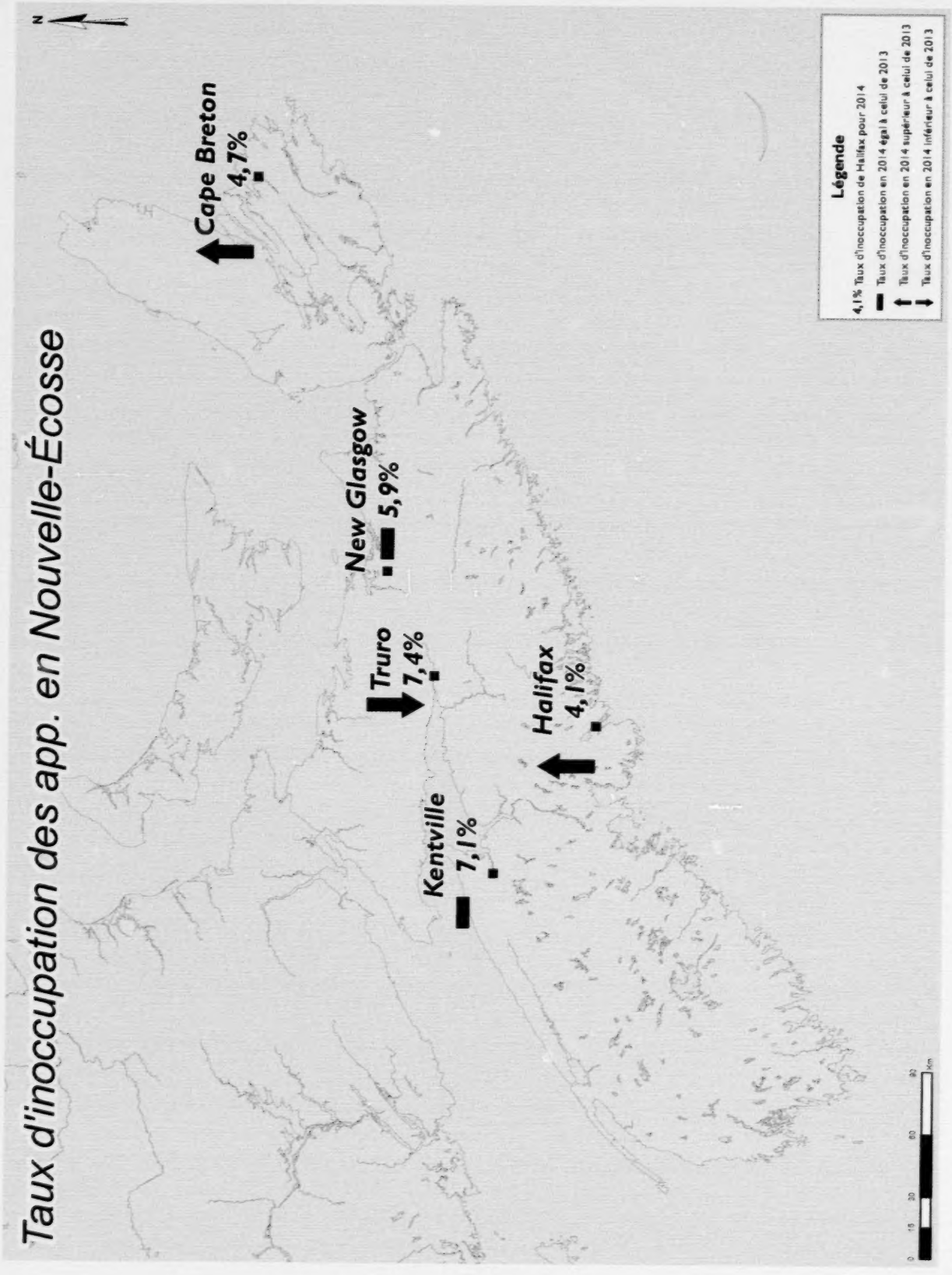
En avril 2014, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est établi à 959 $ dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Halifax est le seul centre à avoir affiché un loyer moyen supérieur à la moyenne (1 010 $). À East Hants, le loyer moyen a atteint 815 $, le deuxième en importance. Truro venait ensuite avec un loyer moyen de 774 $. Dans l'AR de Cape Breton et à New Glasgow, le loyer moyen s'est fixé respectivement à 737 $ et à 659 $. À Kentville et dans la subdivision A de Kings, les logements de deux chambres se louaient respectivement 632 $ et 694 $ en avril 2014.

Augmentation du taux de disponibilité dans la province en 2014

Dans les centres urbains de la province, le taux de disponibilité est passé de 4,5 % en avril 2013 à 5,9 % cette année. Le taux a augmenté pour tous les types de logement, et il s'est chiffré à 4,4 % et à 5,3 %, respectivement, pour les studios et les unités d'une chambre. Quant aux unités de deux et de trois chambres, leur taux de disponibilité s'est établi à 6,4 % et 6,7 %, respectivement.

Les taux de disponibilité[5] ont évolué différemment dans les centres urbains au printemps. À Halifax, le taux de disponibilité est monté de 4,2 % l'an dernier à 5,8 % cette année. À Cape Breton, le taux de disponibilité est passé de 3,3 % à 5,2 %, tandis qu'à Truro et à New Glasgow, il est demeuré statistiquement inchangé, à 8,1 % et 5,9 %, respectivement.

[5] Un logement locatif est considéré comme étant disponible s'il est vacant, ou encore si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité est toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
4,7%
New Glasgow
5,9%
Truro
7,4%
Halifax
4,1%
Kentville
7,1%
Légende
4,1% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2014
Taux d'inoccupation en 2014 égal à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 supérieur à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 inférieur à celui de 2013
0
15
30
60
80
km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Halifax (RMR)	1,1 a	3,1 c ↑	2,9 a	3,6 b ↑	3,2 b	4,7 b ↑	3,3 d	3,8 c –	3,0 a	4,1 a ↑
Cape Breton (AR)	4,0 d	5,7 a –	2,5 c	4,5 b ↑	3,1 c	4,1 a ↑	**	8,8 a	3,1 b	4,7 a ↑
East Hants (MD)	**	**	**	**	4,7 b	**	**	**	3,9 b	**
Kentville (AR)	6,1 c	**	5,6 c	**	5,9 c	**	**	**	5,7 b	7,1 c –
Kings, Subd. A (SC)	-	-	6,7 a	**	1,0 a	2,0 b ↑	**	**	1,6 a	1,6 b
New Glasgow (AR)	3,8 c	5,8 a ↑	8,8 b	6,1 a ↓	4,8 b	5,9 a ↑	0,0 c	3,7 a ↑	5,7 a	5,9 a
Queens (RGM)	**	**	**	0,0 d	0,0 c	**	-	-	**	0,0 d
Truro (AR)	4,2 d	2,4 c –	6,4 b	6,3 b –	9,2 a	8,1 a ↓	**	**	8,4 a	7,4 a ↓
N.-É., centres de 10 000+	**1,6 b**	**3,5 c ↑**	**3,2 b**	**3,8 b ↑**	**3,8 a**	**5,1 a ↑**	**3,5 c**	**4,0 c –**	**3,4 a**	**4,5 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Halifax (RMR)	703 a	728 a	783 a	788 a	965 a	1 010 a	1 207 a	1 191 a	900 a	930 a
Cape Breton (AR)	546 a	533 a	593 a	603 a	724 a	737 a	872 c	1 018 a	687 a	710 a
East Hants (MD)	**	**	613 b	571 d	783 a	815 b	754 a	783 a	741 a	764 b
Kentville (AR)	502 a	517 a	555 a	544 a	637 a	632 a	724 a	728 a	607 a	605 a
Kings, Subd. A (SC)	-	-	578 a	575 a	671 a	694 a	**	**	671 a	692 a
New Glasgow (AR)	476 a	438 b	549 a	542 a	633 a	659 a	700 b	694 b	600 a	611 a
Queens (RGM)	**	**	527 a	609 a	561 a	565 c	-	-	548 a	589 a
Truro (AR)	509 a	487 a	598 a	609 a	769 a	774 a	843 a	863 a	721 a	725 a
N.-É., centres de 10 000+	**678 a**	**697 a**	**761 a**	**765 a**	**918 a**	**959 a**	**1 171 a**	**1 162 a**	**867 a**	**893 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Halifax (RMR)	2 583	2 638	15 410	15 681	20 586	22 079	3 362	3 511	41 941	43 909
Cape Breton (AR)	137	143	439	438	1 109	1 098	115	113	1 800	1 792
East Hants (MD)	3	3	88	88	226	230	20	19	337	340
Kentville (AR)	54	53	345	360	910	917	53	52	1 362	1 382
Kings, Subd. A (SC)	0	0	15	14	104	105	8	8	127	127
New Glasgow (AR)	86	86	317	317	748	748	27	27	1 178	1 178
Queens (RGM)	6	6	49	66	70	51	0	0	125	123
Truro (AR)	97	97	730	739	1 757	1 758	125	122	2 709	2 716
N.-É., centres de 10 000+	**2 972**	**3 032**	**17 449**	**17 760**	**25 537**	**27 011**	**3 716**	**3 858**	**49 674**	**51 661**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Halifax (RMR)	1,9 b	4,1 c ↑	4,1 b	5,2 b ↑	4,6 a	6,3 a ↑	4,7 c	6,6 c –	4,2 a	5,8 a ↑
Cape Breton (AR)	4,0 d	5,7 a –	2,5 c	4,8 b ↑	3,4 c	4,9 a ↑	**	8,8 a	3,3 b	5,2 a ↑
East Hants (MD)	**	**	**	**	4,7 b	**	**	**	3,9 b	**
Kentville (AR)	6,1 c	**	7,0 c	**	6,1 c	**	**	**	6,2 b	7,1 c –
Kings, Subd. A (SC)	-	-	6,7 a	**	1,9 a	2,0 b –	**	**	2,4 a	1,6 b ↓
New Glasgow (AR)	3,8 c	5,8 a ↑	8,8 b	6,1 a ↓	5,0 b	6,0 a ↑	4,0 d	7,4 a ↑	5,9 a	6,1 a –
Queens (RGM)	**	**	**	0,0 d	0,0 c	**	-	-	**	0,0 d
Truro (AR)	4,2 d	3,6 d –	6,4 b	7,2 b –	9,3 a	8,5 a –	**	**	8,5 a	8,1 a –
N.-É., centres de 10 000+	**2,2 b**	**4,4 b ↑**	**4,3 a**	**5,3 a ↑**	**4,9 a**	**6,4 a ↑**	**4,8 c**	**6,7 b ↑**	**4,5 a**	**5,9 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓: correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14
Halifax (RMR)	2,1 c	2,0 c	1,8 c	1,0 d	2,1 b	0,9 d	3,2 d	++	2,1 b	++
Cape Breton (AR)	++	**	**	4,5 d	4,1 d	2,9 c	**	**	3,3 d	2,6 c
East Hants (MD)	**	**	++	++	1,2 d	++	**	**	1,3 d	++
Kentville (AR)	**	3,3 d	1,0 d	0,9 a	++	0,8 d	++	**	1,1 a	1,1 a
Kings, Subd. A (SC)	-	-	-2,8 c	2,4 c	0,7 a	4,7 c	**	**	++	4,5 c
New Glasgow (AR)	**	++	9,6 c	++	++	3,7 d	**	**	**	**
Queens (RGM)	**	**	**	**	**	++	-	-	**	**
Truro (AR)	**	++	1,1 d	++	-0,6 b	0,9 a	++	1,2 d	++	0,8 a
N.-É., centres de 10 000+	**2,0 c**	**1,9 c**	**2,0 c**	**1,1 a**	**2,0 b**	**1,0 a**	**3,1 d**	**++**	**2,0 b**	**0,7 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

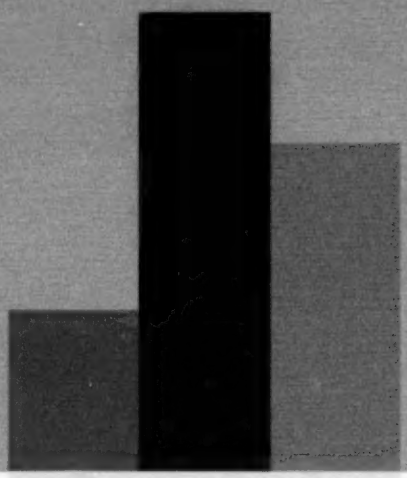
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64505_2014_B01